

## Nouveau plan d'urbanisme de Montréal

Chronique du 25 octobre 2022

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) tient présentement des audiences sur un **Projet de ville** soumis par la Ville de Montréal. Ce volumineux document (142 pages) présente les orientations de la Ville dans le cadre de la préparation subséquente d'un **Plan d'urbanisme et de mobilité 2050** (PUM 2050), lequel viendra remplacer à la fois le **Plan d'urbanisme de 2004** et le **Plan de transport de 2008**, en plus d'actualiser la **Stratégie Centre-Ville de 2017**.

Y'a pas à dire, le **Projet de ville** est un document excellent quant au contenu, même s'il ne s'agit pour l'essentiel que de vertueux énoncés de principe, très beau quant à la forme : indéniablement, les fonctionnaires du service d'urbanisme de la Ville savent faire ! Il va de soi que je ne discuterai pas tous les sujets qui y sont abordés, mais seulement deux qui m'apparaissent cruciaux au stade actuel, à savoir : les **prévisions démographiques** retenues et sa contribution au **débat sur la densité**.

### Les prévisions démographiques

Le tout premier critère à prendre en considération pour la planification de l'avenir d'une ville est bien sûr le nombre de nouveaux habitants prévus sur l'horizon retenu, l'année 2050 en l'occurrence. En prenant l'année 2016 comme référence, la Ville prévoit :

- 423 000 nouveaux habitants pour l'agglomération (Île & RA) de Montréal en 2050;
- Dont 388 000 pour la seule Ville de Montréal.

Ainsi, l'île de Montréal s'accaparerait 42 % de la croissance prévue pour la Région métropolitaine de Montréal (RMR), estimée à 1 million de nouveaux habitants.

Ces anticipations sont contenues dans un document produit par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) daté du 16 mars 2020... soit tout juste 3 jours après le déclenchement de la crise COVID. Or, à la faveur de trois chroniques distinctes, j'ai démontré que la pandémie s'était à ce jour traduite pour l'île de Montréal par :

- Une perte absolue de population totalisant **46 700** habitants en 2021;
- Une perte nette de **84 200** habitants au titre des migrations entre régions du Québec en 2020 et 2021... ce qui, rappelez-vous, a notamment permis de freiner le déclin démographique des régions éloignées;
- Ce qui a conduit l'ISQ, à l'édition 2022 de son scénario démographique de référence, à soustraire **233 900** habitants à Montréal par rapport aux scénarios antérieurs, ne lui laissant qu'une **croissance de 62 000 habitants d'ici l'an 2041**;
- Contre **507 500** pour les 4 régions administratives qui l'entourent, si bien que Montréal ne s'accaparerait que **11 %** de la croissance du Grand Montréal;

- S'il était besoin d'un autre indicateur de l'**extrême prudence** dont il faut faire montre sur ce sujet de l'avenir démographique de Montréal, le ministère de l'Éducation, constatant la diminution du nombre d'élèves, vient tout juste de **suspendre 8 projets d'école** de la commission scolaire Marguerite-Bourgeois.

Je comprends que les horizons diffèrent, 2041 et 2050, tout comme les territoires, RMR et 5 régions administratives (RA) du Grand Montréal. Il n'empêche que **les prévisions démographiques sur lesquelles s'appuie la Ville dans son document *Projet de ville* doivent d'ores et déjà être considérées obsolètes.**

Mais encore, les données publiées à ce jour ne concernent que **16 mois de crise COVID**, puisqu'elles portent du 1<sup>e</sup> juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante. J'attends avec une **certaine appréhension** celles qui seront rendues publiques en janvier prochain, couvrant les 12 derniers mois de crise COVID, à savoir du 1<sup>e</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022.

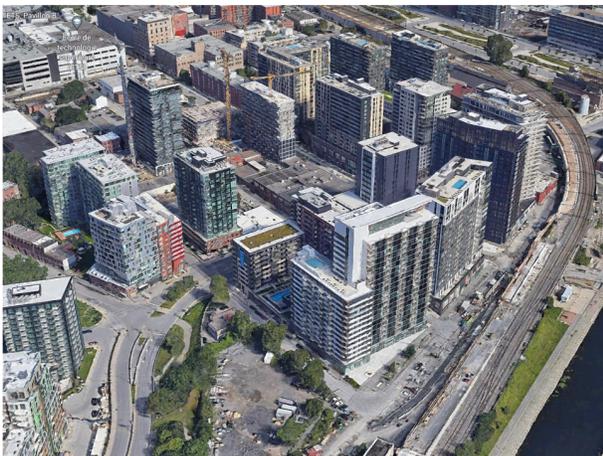
## Le débat sur la densité

Il fut beaucoup question de densité depuis l'élection de Valérie Plante à la mairie. Il n'est d'ailleurs pas faux d'y voir un bras-de-fer entre son administration et le monde des affaires. D'ailleurs, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM), l'Institut de développement urbain (IDU) et plusieurs grands promoteurs, Devimco, Groupe Mach, Prével et Broccolini, ont chacun transmis un mémoire à l'OCPM.

Je sens le besoin d'éclairer ma position sur le sujet. Car on m'a beaucoup entendu argumenter en faveur de la densité du cadre bâti. Je ne suis néanmoins pas aveugle à certains cas moins heureux apparus ces dernières années à Montréal, dont les deux illustrés ici.

### Deux secteurs où la morphologie urbaine suscite un sentiment d'étouffement

Partie Ouest de Griffintown



Secteur de la rue De la Concorde



La multiplication de projets résidentiels le long de la **petite rue De la Concorde**, au centre-ville, donne l'impression d'un simple empilement d'immeubles en hauteur, comme si l'objectif avait été de faire entrer le plus grand nombre possible de logements dans ce mouchoir de poche. À Hong-Kong, cela se comprendrait. Mais à Montréal ?

En **partie Ouest de Griffintown**, de part et d'autre des rues Peel et Willington, l'inconfort pouvant être ressenti par les habitants de ce nouveau quartier résulte du fait que la Ville a

généralisé une hauteur maximale de 65 mètres pour un trop grand nombre de nouveaux immeubles. Ce qui a conduit à l'érection de **véritables « murs »** hauts de 65 mètres, sans suffisamment de percées visuelles et de dégagements au niveau du sol :

- Le même nombre de nouveaux logements, la même densité donc, aurait été mieux servi par une **morphologie plus souple**, en permettant par exemple la construction de quelques immeubles pouvant atteindre jusqu'à 100 mètres de hauteur, en contrepartie d'espaces non construits bien aménagés et accessibles au public;
- La palme que j'ai récemment accordé au **projet 21<sup>e</sup> Arrondissement** (Prével) tient précisément à ce que l'on y a atteint une haute densité (près de 1 000 logements à l'hectare), d'une part en composant avec une diversité de hauteurs des bâtiments, d'autre part en aménageant de superbes espaces publics.

Oui, un environnement bâti peut parfois être étouffant. Le problème, et je répèterai ici ce que j'ai souvent dit à cette antenne, c'est que le concept qui préside à la réflexion sur ce sujet, est celui de :

- **Ville à échelle humaine**, qui oriente automatiquement l'attention sur la hauteur des bâtiments, quand il serait plus judicieux de parler de :
- **Ville du confort humain**, dont la hauteur des bâtiments n'est qu'une composante, et assurément pas la plus déterminante, l'essentiel se jouant plutôt au niveau de la morphologie du bâti et de la qualité des espaces publics au niveau du sol.

Comme il fallait s'y attendre, le **Projet de ville** présenté par l'administration Plante revient à répétition sur la **Ville à échelle humaine**<sup>1</sup>, ce qui, implicitement, va dans le sens de ceux qui affirment péremptoirement qu'un immeuble résidentiel ne devrait jamais compter plus de 4, 8 ou 12 étages.

## Conclusion

Je viens de faire un début de démonstration susceptible d'être récupérée par ceux que je considère comme mes adversaires sur la question de la densité, genre :

*« Puisqu'il y aura vraisemblablement beaucoup moins qu'on l'avait d'abord pensé de croissance démographique à Montréal au cours des prochaines décennies, il n'est plus justifié d'y construire des milieux résidentiels de haute densité, notamment sous la forme de tours hautes de 30 à 50 étages ».*

À ceci je réponds :

- Personne au Québec n'a intérêt à l'affaiblissement de Montréal;
- Même si l'avenir à court terme de Montréal inquiète, il faut veiller à ne pas porter atteinte à son plein potentiel d'accueil;
- Enfin, une tour résidentielle comptant 500 logements constitue la forme ultime du développement urbain durable, façon 21<sup>e</sup> siècle, en ceci qu'elle permet d'épargner la destruction 60 fois plus de superficies agricoles et forestières, tout en abaissant drastiquement l'usage de l'automobile pour ses déplacements.

---

<sup>1</sup> Pages 7, 13, 47 et 88.